



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

# **PROJETO DE LEI N.º 34-F, DE 2007**

**(Do Sr. Cassio Taniguchi)**

**Ofício (SF) nº 2.399/2009**

EMENDA DO SENADO FEDERAL AO PROJETO DE LEI Nº 34-D, DE 2007, que “altera os arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre o Estatuto das Cidades”; tendo pareceres: da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, pela aprovação (Relator: DEP. ROBERTO ROCHA); da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (Relator: DEP. JORGE KHOURY); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa (Relator: DEP. EFRAIM FILHO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL;

DESENVOLVIMENTO URBANO; E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação do Plenário

## **S U M Á R I O**

I – Autógrafos do PL 34-D/07, aprovado na Câmara dos Deputados em 09/12/2008

II – Emenda do Senado Federal

II – Na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável:

- Parecer do Relator
- Parecer da Comissão

III – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do Relator
- Parecer da Comissão

IV - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do Relator
- Parecer da Comissão

**AUTÓGRAFOS DO PL 34-D/07,  
APROVADO NA CÂMARA DOS DEPUTADOS EM 09/12/2008**

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 32. ....

.....

§ 2º .....  
.....

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de *design* e de obras a serem contempladas." (NR)

"Art. 33. ....

.....

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II, e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

.....

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e

investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei.

..... " (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, em            de dezembro de 2008.

**EMENDA DO SENADO FEDERAL**

Altera os arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

**Emenda única**  
**(Corresponde à Emenda nº 1 – CMA)**

Acrescente-se inciso XVII ao art. 2º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º .....  
.....

XVII – estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.” (NR)

Senado Federal, em 03 de novembro de 2009.

Senador José Sarney  
Presidente do Senado Federal

<p style="text-align: center;"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p>
---

**LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

.....

**CAPÍTULO I  
DIRETRIZES GERAIS**

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II - legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III - promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V - elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

## CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

### Seção X Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

.....  
 .....

## COMISSÃO DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

### I - RELATÓRIO

O projeto de lei original, de autoria do Deputado Cassio Taniguchi, visa alterar os arts. 32 e 33 da Lei 10.257/01, mais conhecida como “Estatuto da Cidade”. Tais artigos inserem-se no Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana, Seção X – Das Operações Urbanas Consorciadas. A primeira alteração prevê uma nova medida no âmbito das operações urbanas consorciadas (art. 32, § 2º, III), e a segunda, uma outra variável no âmbito do respectivo plano (art. 33, VIII), ambas inseridas no conceito de “construção ecológica”.

Na justificação do projeto, o nobre Autor alega que ficou no passado a confrontação entre os movimentos sociais, o governo e os agentes econômicos, ganhando relevância o papel da parceria. Nesse âmbito, segundo ele, a ideia fundamental do conceito de “construção ecológica” é a de incentivar empreendimentos de construção civil que utilizem práticas ecologicamente sustentáveis nas fases de planejamento, execução das obras e uso das edificações.

Nos termos do art. 24, II, do Regimento Interno, o projeto tramitou pelas Comissões de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CMADS), Desenvolvimento Urbano (CDU) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC). No âmbito desta CMADS, ele foi aprovado, em 12/09/07, com duas emendas: a primeira, para que fossem “especificadas as modalidades de *design* e de obras a serem contempladas”, como acréscimo na redação anteriormente proposta para o inciso III do § 2º do art. 32; a segunda, dando nova redação ao inciso VI do art. 33, de modo a incluir o dispositivo anterior. Na CDU, ele foi aprovado sem emendas, em 05/12/07 e, na CCJC, em 28/10/08, na forma do substitutivo de técnica legislativa, sem alteração do conteúdo.

Remetido ao Senado Federal em 16/12/08, o projeto foi aprovado no âmbito da Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle daquela Casa, em 1º/08/09, com o acréscimo de mais um inciso, o XVII do art. 2º – artigo este referente às diretrizes gerais da política urbana – do Estatuto da Cidade. Remetido de volta a esta Casa para a análise da emenda aprovada no Senado Federal, o projeto de lei ora reinicia sua tramitação ordinária, e novamente pela CMADS, onde avocamos a relatoria, passando depois pela CDU e pela CCJC e estando ainda prevista a apreciação pelo Plenário.

É o relatório.



## II - VOTO DO RELATOR

Como já enfatizado quando de sua tramitação inicial nesta Casa, ao longo dos anos de 2007 e 2008, a proposição pretende estimular o Poder Público e a sociedade a construírem uma nova concepção de moradia e utilizá-la em larga escala, mediante a concessão de incentivos a operações urbanas consorciadas que utilizem tecnologias visando à redução de impactos ambientais e à menor utilização de recursos naturais.

No âmbito da aplicação do conceito de “construção ecológica”, o projeto propõe dois pequenos acréscimos ao Estatuto da Cidade, respeitando as particularidades de cada unidade federativa e buscando maior integração do Poder Público com a sociedade civil, encorajando-a na resolução de seus problemas de moradia ecologicamente correta. Por ocasião de sua tramitação anterior por esta CMADS, foram efetuadas duas alterações no projeto, como já citado, que contribuíram para o seu aperfeiçoamento.

Quando da tramitação do projeto no Senado Federal, foi acrescentado outro dispositivo, que ora se analisa, com o objetivo de estimular a adoção de padrões sustentáveis para o desenvolvimento urbano não apenas nas operações consorciadas, mas em todas as edificações urbanas e nas atividades de parcelamento do solo. Sem dúvida, trata-se de uma ampliação do escopo original do projeto de lei, o que só vem a contribuir para a ampliação da consideração da variável ambiental nas diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano municipal. Desta forma, como esta última modificação reforça o caráter democrático e inovador do Estatuto da Cidade, posicionamo-nos favoravelmente a ela.

Em face do exposto, somos pela **aprovação da Emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 34-E, de 2007.**

Sala da Comissão, em 2 de dezembro de 2009.

Deputado ROBERTO ROCHA  
Relator

## III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela aprovação das

Emendas do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 34/2007, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Roberto Rocha.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Roberto Rocha - Presidente, Marcos Montes, Jurandy Loureiro e Leonardo Monteiro - Vice-Presidentes, Antônio Roberto, Edson Duarte, Paulo Piau, Rodovalho, Sarney Filho, Zé Geraldo, Cezar Silvestri, Fernando Marroni, Germano Bonow, Luiz Carreira, Moacir Micheletto, Moreira Mendes e Paulo Teixeira.

Sala da Comissão, em 9 de dezembro de 2009.

Deputado SARNEY FILHO  
Presidente em exercício

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

### **I – RELATÓRIO**

O projeto de lei em foco traz alteração nos dispositivos legais relativos às chamadas operações urbanas consorciadas, uma das principais ferramentas disciplinadas pela Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

As operações urbanas consorciadas consistem em um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental numa determinada área. Cada operação requer a aprovação de uma lei municipal específica, que defina o seu programa básico, bem como as contrapartidas exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos na operação, que podem incluir a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, a alteração das normas edilícias e a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação.

No texto aprovado na Câmara dos Deputados, são previstas alterações nos arts. 32 e 33 da Lei 10.257/2001. No primeiro artigo, é acrescido inciso inserindo, entre as medidas passíveis de serem previstas nas operações urbanas consorciadas, “a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as

modalidades de *design* e de obras a serem contempladas”. No outro, é realizado ajuste nas remissões em razão do acréscimo do referido inciso.

A Casa Revisora optou pela ampliação do âmbito de aplicação da proposta, restrita inicialmente às operações urbanas consorciadas, mediante a adoção de emenda aditiva que insere novo inciso no art. 2º do Estatuto da Cidade, que trata das diretrizes gerais da política urbana. O dispositivo inserido prevê “estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais”.

Na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável desta Casa (CMADS), o voto foi pela aprovação da Emenda do Senado.

É o Relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

O processo de elaboração do Estatuto da Cidade contou com a participação intensa da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). Trata-se, sem dúvida, da principal lei de aplicação nacional no campo do direito urbanístico atualmente em vigor.

No texto da Lei 10.257/2001, já estão presentes uma série de dispositivos que refletem a preocupação do legislador com a proteção do meio ambiente e os padrões sustentáveis de desenvolvimento. Isso não quer dizer, todavia, que o conteúdo da referida lei não mereça aperfeiçoamentos nesse sentido. A proposta inserta na proposição em tela, originalmente concebida pelo competente Deputado Cassio Taniguchi, é um bom exemplo.

No Senado Federal, elaborou-se emenda que reforça a idéia inicial. Ao se incluir, entre as diretrizes gerais da política urbana, o estímulo à utilização de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais, efetiva-se uma positiva ampliação do âmbito de aplicação da proposta anteriormente aprovada pela Câmara dos Deputados.

Em face do exposto, acompanhando a CMADS, somos pela aprovação da Emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 34-D, de 2007.

É o Voto.

Sala da Comissão, em 8 de março de 2010.

Deputado JORGE KHOURY

Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela aprovação da Emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 34-D, de 2007, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Jorge Khoury.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Humberto Souto - Presidente, Cassio Taniguchi e José Paulo Tóffano Vice-Presidentes, Fernando Chucre, Flaviano Melo, João Bittar, João Carlos Bacelar, José Carlos Machado, José Chaves, Zézeu Ribeiro, Arnaldo Jardim, Eduardo Sciarra, Emília Fernandes, Geraldo Resende, Gustavo Fruet e Renato Amary.

Sala da Comissão, em 7 de abril de 2010.

Deputado JOSÉ PAULO TÓFFANO

Vice Presidente no exercício da Presidência

## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### I – RELATÓRIO

Encontra-se em exame a Emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei aprovado nesta Casa, que *“Altera os artigos 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que dispõe sobre o Estatuto das Cidades”*. Submetido à revisão da Câmara Alta, o projeto foi aprovado com a adoção de uma emenda na Comissão de Meio Ambiente, Defesa do Consumidor e Fiscalização e Controle daquela Casa, que acrescentou inciso XVII ao art. 2º da Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades), estendendo os incentivos para construções ecologicamente sustentáveis aos parcelamentos do solo e edificações urbanas.

A Relatora do projeto naquela Comissão do Senado Federal, eminente Senadora Marina Silva, justificou a adoção da referida emenda em seu parecer, sob o argumento de que a proposta originalmente aprovada nesta Casa dava incentivo às construções ecologicamente sustentáveis apenas no âmbito das operações urbanas consorciadas, que ocorrem em momentos específicos.

A Emenda do Senado Federal ao PL nº 4.476, de 1994, foi inicialmente analisada na Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e na Comissão de Desenvolvimento Urbano desta Casa, que a aprovaram quanto ao mérito.

É o relatório.

### II – VOTO DO RELATOR

Cabe a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronunciar sobre a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa da Emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 34, de 2007, a teor do art. 32, inc. IV, alínea “a”, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

A Emenda do Senado Federal ao projeto em apreço obedece aos requisitos constitucionais formais e não afronta dispositivos de natureza material da Carta Magna.

No que tange à juridicidade, a Emenda aprovada no Senado Federal está em inteira conformidade com o ordenamento jurídico vigente.

Também não se verifica nenhum óbice quanto à técnica legislativa empregada na referida Emenda.

Em face do exposto, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa da Emenda do Senado Federal ao Projeto de Lei nº 34, de 2007.

Sala da Comissão, em 20 de maio de 2010.

Deputado EFRAIM FILHO

Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa da Emenda do Senado ao Projeto de Lei nº 34-D/2007, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Efraim Filho.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Eliseu Padilha - Presidente, Colbert Martins, Rodovalho e Efraim Filho - Vice-Presidentes, Augusto Farias, Bonifácio de Andrada, Carlos Bezerra, Ciro Nogueira, Fábio Ramalho, Fernando Coruja, Flávio Dino, João Campos, José Carlos Aleluia, José Genoíno, José Pimentel, Luiz Couto, Marçal Filho, Marcelo Itagiba, Marcelo Ortiz, Mauro Benevides, Osmar Serraglio, Paulo Magalhães, Roberto Magalhães, Rômulo Gouveia, Sérgio Barradas Carneiro, Wilson Santiago, Arnaldo Faria de Sá, Chico Lopes, Domingos Dutra, Hugo Leal, João Magalhães, Jorginho Maluly, Moreira Mendes, Onyx Lorenzoni, Roberto Alves, Valtenir Pereira, Vital do Rêgo Filho e William Woo.

Sala da Comissão, em 1 de junho de 2010.

Deputado ELISEU PADILHA

Presidente

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------